

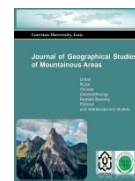


Lorestan University

Online ISSN: 2717-2325

Journal of Geographical Studies of Mountainous Areas

Journal homepage: <http://www.gsma.lu.ac.ir>



Research Paper

## Investigating the effects of development stimulating projects on the quality of the environment of the central neighborhoods of Tehran (case study: Harandi neighborhood)

Shahram Rezaei<sup>a</sup>, Ahmed Zanganeh<sup>b\*</sup>, Mohammad Soleimani<sup>c</sup>, Musa Kamanroudi<sup>d</sup>

<sup>a</sup> Ph.D. student of Geography and Urban Planning, Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>b\*</sup> 2 Associate Professor of Department of Geography and Urban Planning, Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>c</sup> Professor and faculty member of Department of Geography and Urban Planning, Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

<sup>d</sup> Assistant professor and faculty member of the Department of Geography and Urban Planning, Geographical Sciences, Kharazmi University, Tehran, Iran.

### ARTICLE INFO

#### Article history:

Received: 22 February 2022;

Accepted: 10 June 2022

Available online 10 September 2022

#### Keywords:

Projects stimulating Development, Regeneration, Intervention measures, Tehran city.

### ABSTRACT

The most important goal of this article was to identify and explain the effects of development-stimulating projects with a regeneration approach on the quality of the environment of the central fabric of Tehran, as well as the mechanisms of such effects. The theoretical basis and conceptual framework of this research was based on the approach of regeneration and the approach of sustainable urban environment quality. The methodology structure of this article is based on the quantitative method and specifically the survey method. Harandi neighborhood is a symbol of a central fabric neighborhood that has faced many problems from different aspects of the urban area and various interventions have been made in it, it was chosen for investigations and obtaining more accurate results for this study. The statistical population of the survey included the residents of Harandi neighborhood aged 15 and above, based on Cochran's formula, 378 people were selected as the sample size, but in order to strengthen the results of the survey, this number was increased to 400 people and the questionnaire was distributed. The results of this article showed that despite the implementation of many measures in the central context of Tehran city, not much positive changes have been made in the quality of the living environment and its activities. The results of Pearson's correlation test showed that there is a significant relationship between the quality of implementation of development stimulating projects and the quality of the living environment and activities of residents in the central context. The correlation value between the two also showed. The results of the regression analysis showed that the intervention measures in different areas are effective on the quality of the environment of the neighborhoods of the central city of Tehran, and among them, the variable "quality of physical measures" has the highest influence value with a beta coefficient and the variable "Quality of environmental actions" had the lowest beta coefficient. Also, the quality of the implementation of physical-spatial measures by organizations and institutions is influenced by components such as the quality of decisions, policy making, participation and implementation of measures in the environmental and socio-cultural fields. The quality of environmental measures has been most influenced by the way decisions are made and the quality of the implementation of measures in the social and cultural spheres.

### 1. Introduction

\*Corresponding Author:

Email Addresses: [Zanganeh45@Yahoo.com](mailto:Zanganeh45@Yahoo.com) (A,Zanganeh) [m\\_soleimani\\_mehr@yahoo.com](mailto:m_soleimani_mehr@yahoo.com) (M,Soleimani) [kamanroudi@khu.ac.ir](mailto:kamanroudi@khu.ac.ir) (M, Kmanroudi); [shahram.rezaee77@gmail.com](mailto:shahram.rezaee77@gmail.com) (M, Rezaei).

#### To cite this article:

Zanganeh, Ahmad, Soleimani, Mohammad, Kamanroudi, Musa, Rezaei, Shahram (2022). Investigating the effects of development stimulating projects on the quality of the environment of the central neighborhoods of Tehran (case study: Harandi neighborhood). *Journal of Geographical Studies of Mountainous Areas*, 3(2), 99-119.



Doi:10.52547/gsma.3.2.99

An intervention in the cities, especially the old and worn-out textures of the metropolises - especially the metropolis of Tehran - to what extent are they considered as a stimulus for development and in other words, should they be aligned with the goals of sustainable regeneration. In fact, this research seeks to show whether the projects that drive development, especially in the central context of Tehran, have followed the improvement of the quality of the environment of the neighborhoods located in that area or not. Harandi neighborhood is needed for its context, including being located in the center of Tehran city, to carry out an intervention with different types of urban issues and problems in different physical, social, cultural, economic and environmental environments. The study was selected. In response to the above problem and question, the main hypothesis of the research was proposed as follows.

- "It seems that there is a significant relationship between the development stimulating projects and the environmental regeneration of the central neighborhoods of Tehran"

## 2. Methodology

In terms of purpose, this article is practical and in descriptive and analytical researches that have been done in the survey method. The statistical population includes the citizens of 15 years and the highest neighborhood of Harandi, Tehran. The collection tools in this research, the questionnaire is made by the researcher and given by the field presence and collected by a random method. The sample size is based on Cochran's formula as follows. According to the latest population and housing census, the population of Harandi neighborhood is 24 thousand people. Harandi neighborhood is located in district 4 of district 12 of Tehran municipality. This neighborhood, which is one of the oldest and most historical neighborhoods in Tehran, is located in the center of Tehran. This neighborhood is bounded by Shush Street from the south, Molvi Street from the north, Ray Street from the east, and Khayyam Street from the west, which in fact, I can say, is located in the heart of Tehran. Also, this neighborhood with 140 plots of land (2.3% of Tehran area) and 27,000 people (3.7% of

metropolitan population) covers more than three quarters of Naseri Tehran (Tehran's historical center).

## 3. Results

The analysis of the physical-spatial condition of Harandi neighborhood based on the findings of the survey showed that an intervention in the neighborhood has organized the used and unused spaces to some extent. The number of respondents for this category is 4.03, which is a high number. But the improvement of the quality of roads and sidewalks shows an average of 1.89. A general evaluation of the physical-spatial quality of Harandi neighborhood with a ratio of 3.12 also showed that overall, intervention policies in Harandi neighborhood do not have a very favorable effect on the quality of its environment. The analysis of the social and cultural situation of Harandi neighborhood indicates that it has not been very effective in the field. The overall average figure of this category was 2.83, which is a negligible value. In this neighborhood, despite the implementation of intervention policies, its environment still has major problems. The figure of environmental quality is 3.08, which indicates its not suitable condition. The findings of the survey in the economic area of Harandi neighborhood also did not show a good situation and the respondents for this category received a score of 2.84, which is lower than the average.

All Pearson's coefficient: between the quality and the environmental quality of the neighborhoods of the central city of Tehran, in particular, the relationship is positive and significant. The correlation value between these two variables is 0.447, which indicates a relatively strong relationship between these two variables. Therefore, it can be said that the driver of development in the central context of Tehran's neighborhoods has an effect on the quality of its environment, regardless of its direction.

## 4. Discussion

Regression analysis: The information obtained from the regression analysis shows that there is a positive correlation between physical-spatial

natural qualities, socio-cultural quality, environmental quality and economic natural quality in general, i.e. quality of life indicators. There is. This correlation shows the number 0.608  $r$ , which becomes a relatively strong correlation in terms of intensity. The coefficient of determination ( $R^2$ ) showing the number (0.370) indicates that the independent changes mentioned in the regression model in total explain about 0.37% of the dependent changes (environmental quality). The ANOVA test shows the significance of the regression model

Path analysis model: In the first stage, physical-spatial with a beta coefficient of 0.27 has the greatest impact on the quality of the environment of the neighborhoods of the center of Tehran. In the second stage, the environmental environment with a beta coefficient of 0.28 has the greatest effect on the implementation of physical-spatial environmental quality. The third stage indicates that socio-cultural with a beta coefficient of 0.285 has the greatest effect on the quality of environmental implementation. The fourth stage of the path analysis also indicates that the environmental environment with a beta coefficient of 0.288 can have the greatest impact on the quality of social and cultural implementation.

## 5. Conclusion

The results of the article showed that there are no positive changes in the quality of the living environment and the activities of its residents in the Harandi neighborhood, so that this neighborhood has many problems in the physical-spatial field, such as wear and tear. There are too

many spaces, the existence of defenseless urban spaces, the low quality of roads and sidewalks, etc. In the socio-cultural field, we can point to bottlenecks and problems such as the low identity and sense of belonging of the residents, weak service facilities and lack of comfort for the residents, the loss of residential identity of the neighborhood and the tendency to migrate, etc. Problems such as low cleanliness and hygiene of the environment, lack of optimal use of green spaces and parks, low visual beauty and poor urban furniture, air and sound programs, the presence of harmful urban animals in some places, etc. in the environment There are Harandi neighborhoods. In the economic field, factors such as poverty and the difficulty of people's livelihood, the existence of unemployment and lack of jobs among the majority of the residents, low attendance and low income, the economic inability of households to meet their basic needs, the low value of land and real estate. They always raised a little investment in the neighborhood.

## Acknowledgment

According to the responsible author, this article is derived from the doctoral dissertation of Mr. Shahram Rezaei (the first author), with the title of explaining the role of development stimulating projects in improving the quality of the environment of the city of Tehran (case of study: the central context of Tehran), which was guided by the second author and Third, and the consultation of the fourth author has been done at the Faculty of Geographical Sciences, Khwarazmi University, Tehran.



دانشگاه لرستان

شاپای الکترونیکی: ۲۲۲۵-۲۷۱۷

فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی

<http://www.gsma.lu.ac.ir>



مقاله پژوهشی

## بررسی تأثیرات پروژه‌های محرک توسعه بر کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران (مطالعه موردی: محله هرندی)

شهرام رضایی<sup>۱</sup>، احمد زنگانه<sup>۲\*</sup>، محمد سلیمانی<sup>۳</sup>، موسی کمانرودی<sup>۴</sup>

<sup>۱</sup> دانشجوی دکتری جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی تهران، ایران.

<sup>۲\*</sup> دانشیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی تهران، ایران.

<sup>۳</sup> استاد گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی تهران، ایران.

<sup>۴</sup> استادیار گروه جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم جغرافیایی، دانشگاه خوارزمی تهران، ایران.

### اطلاعات مقاله

دریافت مقاله:

۱۴۰۰/۱۲/۰۳

پذیرش نهایی:

۱۴۰۱/۰۳/۲۰

تاریخ انتشار:

۱۴۰۱/۰۶/۱۹

### چکیده

شناخت و تبیین اثرات پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی بر کیفیت محیط بافت مرکزی شهر تهران و همچنین مکانیسم و سازوکارهای چنین تأثیراتی، مهم‌ترین هدف این مقاله بود. مبنای نظری و چارچوب مفهومی این پژوهش مبتنی بر رویکرد بازآفرینی و رویکرد کیفیت محیط شهری پایدار بوده است. ساختار متدولوژی این مقاله بر روش کمی و بطور خاص روش پیمایش استوار بوده است. محله هرندی به عنوان نمادی از یک محله بافت مرکزی که با معضلات متعددی از جنبه‌های مختلف حوزه شهری مواجه بوده و مداخلات مختلفی نیز در آن صورت گرفته، برای بررسی‌ها و کسب نتایج دقیق‌تر برای این مطالعه انتخاب شد. جامعه آماری پیمایش شامل ساکنان ۱۵ سال به بالای محله هرندی بود که بر اساس فرمول کوکران، ۳۷۸ نفر به عنوان حجم نمونه انتخاب شد اما به منظور استحکام نتایج پیمایش این تعداد به ۴۰۰ نفر افزایش یافته و توزیع پرسشنامه انجام یافت. نتایج این مقاله نشان داد که علیرغم انجام اقدامات متعدد در بافت مرکزی شهر تهران، تغییرات چندانی مثبتی در کیفیت محیط زندگی و فعالیت آن ایجاد نشده است. نتایج آزمون همبستگی پیرسون نشان داد که بین کیفیت اجرای پروژه‌های محرک توسعه و کیفیت محیط زندگی و فعالیت ساکنان در بافت مرکزی رابطه معناداری وجود دارد. نتایج تحلیل رگرسیونی نشان داد که اقدامات مداخله‌ای در حوزه‌های مختلف بر کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران مؤثر بوده و در این بین متغیر «کیفیت اقدامات کالبدی» دارای بیشترین مقدار تأثیرگذاری و متغیر «کیفیت اقدامات زیست‌محیطی» دارای پایین‌ترین ضریب بتا بوده است. همچنین کیفیت اجرای اقدامات کالبدی- فضایی توسط سازمان‌ها و نهادهای زیربنا تحت تأثیر مؤلفه‌هایی مانند کیفیت در تصمیمات، سیاست‌گذاری، مشارکت و اجرای اقداماتی در عرصه محیط زیست و عرصه اجتماعی فرهنگی قرار دارد. بیشترین تأثیرپذیری کیفیت اقدامات زیست‌محیطی نیز از نحوه تصمیم‌گیری‌ها و کیفیت اجرای اقدامات در حوزه اجتماعی و فرهنگی بوده است.

واژگان کلیدی:

پروژه‌های محرک توسعه، بازآفرینی، اقدامات مداخله‌ای، شهر تهران.

### ۱. مقدمه

\* نویسنده مسئول:

پست الکترونیک نویسندگان: [shahram.rezaee77@gmail.com](mailto:shahram.rezaee77@gmail.com) (ش. رضایی)، [Zanganeh45@Yahoo.com](mailto:Zanganeh45@Yahoo.com) (آ. زنگانه)؛ [m\\_soleimani\\_mehr@yahoo.com](mailto:m_soleimani_mehr@yahoo.com) (م. سلیمانی)؛ [kamanroudi@khu.ac.ir](mailto:kamanroudi@khu.ac.ir) (م. کمانرودی).

نحوه استنادی به مقاله: زنگانه، احمد، سلیمانی، محمد، کمانرودی، موسی، رضایی، شهرام (۱۴۰۱). بررسی تأثیرات پروژه‌های محرک توسعه بر کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران (مورد مطالعه: محله هرندی). فصلنامه مطالعات جغرافیایی مناطق کوهستانی. سال سوم، شماره ۲ (۱۰)، صص ۱۸۰-۱۶۱.

شبکه معابر و تجهیز و گسترش فضاهای عمومی، توسعه و تأمین خدمات شهری - محله‌ای، باز زنده‌سازی مجموعه‌ها و در نهایت الگوسازی، چهار سیاست این راهبرد می‌باشند که ضمن ایجاد سرزندگی در قلمرو عمومی بافت، مشوق و محرک مناسبی برای حضور مردم در این فرآیند هستند (Eizadi, 2008: 24).

از جمله اهداف اصلی پروژه‌های محرک توسعه، دستیابی به بازآفرینی شهری است. حفاظت و بازآفرینی شهری اصلی‌ترین نیروی محرک شکل‌دهنده به شهرها بوده و کلید موفقیت آن، پرداختن همزمان به توسعه و حفاظت است که این امر شهرهای مان را برای پذیرش کارکردها و یا ارائه خدمات جدید مجهز می‌کند و کارکردهای با ارزش موجود را به اعتلا می‌رساند (Lotfi, 2009: 59). توجه به ناکارآمدی بافت‌های کهن، تلاش تزریق روحی دوباره در این مناطق و فراهم آوردن شریطی برای حضور و مشارکت همگان در این فرآیند، از اهداف ارزشمند رویکرد بازآفرینی شهری است. بازآفرینی شهری با اهداف برگزیده برنامه ارتقای کیفی بافت‌های شهری با اهداف یکپارچه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی است که تنها به تغییرات کالبدی نمی‌اندیشد و تغییرات اجتماعی را نیز تأکید می‌نماید. این رویکرد به عنوان یک استراتژی جامع، دربردارنده ارتقای وضعیت این بافت‌ها، با اهدافی همه‌جانبه می‌باشد؛ این در حالی است که، معتقدان به پروژه‌های محرک توسعه، اتفاق نظر دارند که یک بافت، بدون اینگونه پروژه‌ها، بازآفرینی را تجربه نخواهند کرد (O'Tool and et al, 1992: 221).

در برخی موارد جوامع محلی و محله‌ها، در مواقعی اقتصاد شهری و گاهی هم زیرساخت‌های فیزیکی و تجاری شهر نوسازی می‌شوند. به علاوه، حرکت‌هایی نیز به سمت بازاریابی فضاهای شهری وجود داشته که در آن‌ها هدف،

روند رو به رشد شهرنشینی به همراه رشد فیزیکی سریع و ناهنجار سکونت‌گاه‌های شهری و همچنین گسترش ساخت و سازهای نامتناسب شهری موجب زیان بیشتر به بافت‌های فرسوده تاریخی، بی‌هویتی شهری و تأثیر منفی بر ساکنین شهر شده است (Kiyani and et al, 2007: 121). بافت فرسوده بیشتر شهرها، شامل محدوده‌های تاریخی، قدیمی و فرسوده‌ای بوده که در بسیاری مواقع نسبت به بافتهای پیرامونی خود، دچار کاهش کارایی شده و امکان به روز شدن بافت و تغییر خود به خودی، در آن‌ها از بین رفته است. از دیدگاه سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، روند کنونی گسترش بافت‌های فرسوده، نشانگر آن است که، چنانچه تدابیری پیشگیرانه به کار بسته نشود، شاهد بغرنج شدن مسائل مربوط به اینگونه بافت‌ها خواهیم بود (وزارت راه و شهرسازی، ۱۳۹۳).

در قالب مسئله فوق و در طی سالهای اخیر، سیاست‌ها و برنامه‌های متعددی برای ارتقاء کیفی و ساماندهی این عرصه‌های شهری به اجرا گذاشته شده است، اما ناکارآمدی برخی اقدامات، دست‌اندرکاران را به ارزیابی و تحلیل اقدامات گذشته واداشته است. ارزیابی تجارب گذشته و تحلیل سیاست‌های پیشین نشان می‌دهد که تحقق اهداف و برنامه‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های شهری مستلزم تعهد مشترک، رویکردی جامع و هماهنگ و برنامه‌ریزی با مشارکت کلیه نقش‌آفرینان بویژه ساکنان و مالکان این محدوده‌ها است. که در این باب، برنامه‌ریزی و اجرای پروژه‌های محرک توسعه یکی از راهبردهای بکار گرفته شده جهت فراهم کردن بسترهای لازم برای حضور ساکنان و مالکان است. به استناد تجارب و نتایج حاصل از ارزیابی اقدامات گذشته، پروژه‌های محرک توسعه را می‌توان در چهار گروه طبقه‌بندی نمود: ارتقاء و توسعه زیرساخت‌ها،

شده و به عبارتی با اهداف بازآفرینی پایدار هم‌سویی داشته باشند. در واقع این تحقیق به دنبال آن است که نشان دهد آیا پروژه‌های محرک توسعه بویژه در بافت مرکزی شهر تهران، ارتقاء کیفیت محیط محلات واقع در آن محدوده را به دنبال داشته‌اند یا نه. محله هرنندی به دلایلی از جمله قرار گرفتن در بافت مرکزی شهر تهران، انجام اقدامات مداخله‌ای متعدد با رویکردهای متنوع و نیز مواجه بودن با انواع مسائل و معضلات شهری در ابعاد مختلف کالبدی-فضایی، اجتماعی فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی به عنوان محدوده مورد مطالعه انتخاب شد. در راستای پاسخ‌گویی به مسأله و سؤال فوق، فرضیه اصلی تحقیق بدین شکل طرح شد.

پروژه‌های محرک توسعه در سال‌های اخیر با رویکرد بازآفرینی و تجدید حیات فضاهای شهری عمدتاً در مقیاس کوچک مطرح می‌شوند. اسناد، مطالعات و پژوهش‌های متعددی در راستای موضوع پژوهش حاضر در دنیا و ایران انجام یافته است. اما یکی از مهم‌ترین و پایه‌ترین اسناد داخلی مرتبط در این خصوص «سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری» است که در سال ۱۳۸۳ توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین یافته است. اهداف آمده در این سند عبارت‌اند از: پیش‌نگری و پیشگیری از گسترش محدوده‌ها و محله‌های نابسامان شهری از جنبه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیط زیستی و کالبدی؛ ارتقای فرهنگ شهروندی، مشارکت و همکاری نهادهای محلی؛ ارتقای کیفیت، ایمنی و پایداری ساخت و ساز و برخورداری ساکنان از زیرساخت‌ها و خدمات مطلوب شهری؛ بهبود وضعیت اجتماعی ساکنان و ایجاد فرصت‌های اشتغال و درآمد برای آنان با توجه به ظرفیت‌های توسعه‌ای محدوده‌ها و محله‌های هدف؛ حفاظت پایدار و احیای میراث فرهنگی، تاریخی و هویت فرهنگی شهرها؛ تحقق سبک زندگی پایدار در

تغییر وجهه شهر است (Cochran, 2007). این رویکرد به دنبال پاسخگویی به مقولاتی چون رشد دوباره فعالیت‌های اقتصادی در نواحی‌ای که از دست رفته‌اند، احیای عملکردهای اجتماعی که از میان رفته یا شمول اجتماعی در جاهایی که محرومیت رخ داده و احیای کیفیت زیست-محیطی یا تعادل زیست‌محیطی در جاهایی که از دست رفته، می‌باشد (Couch, 2003; Robert & Sykes, 2000: 17; Alpopi & Manole, 2013: 179).

بازآفرینی شهری، تفکری برای توسعه درونزای شهر است که باید متضمن نوسازی اجتماعی و محلی ساکنان شهر بوده و با مشارکت مردم صورت پذیرد (ایمری و سایرین، ۲۰۱۲). اهداف رویکرد بازآفرینی پایدار با توافق اجتماعی، پایداری اقتصادی و بهبود کالبدی در یک پروژه بازآفرینی شهری قابل یافتن است (Ertan and et al, 2016: 602). گرچه تلاش‌های بازآفرینی شهری شباهت‌های اساسی باهم دارند، اما از شهری به شهر دیگر در پاسخگویی به واقعیت‌های اقتصادی، سیاسی، اجتماعی و تاریخی، تفاوت‌های زیادی مشهود است (Beauregard and Holcomb, 1981: 17). با این حال و با وجود نقش محوری برنامه‌های بازآفرینی شهری در برنامه‌ریزی شهرهای پایدار، تعداد کمی از مطالعات، نتایج واقعی اثربخشی برنامه‌های بازآفرینی را حتی به لحاظ متغیرهای فیزیکی مانند فضاهای سبز تازه ارائه شده، دسترسی به حمل و نقل عمومی، تغییرات آب و هوایی و کاهش خطر لرزه‌ای ارزیابی کرده‌اند (Laprise et al, 2015: 30; Villagra and et al, 2014: 273; Zheng, et al, 2014: 65).

حال مسأله‌ای که پیش روی این تحقیق قرار می‌گیرد این است که اقدامات مداخله‌ای در شهرها بویژه بافت‌های قدیمی و فرسوده کلان‌شهرها - بطور خاص کلان شهر تهران- تا چه حد توانسته‌اند محرکی برای توسعه قلمداد

اقدامات احیاء، بهسازی و نوسازی شهرها. در جدول (۱) خارج کشور با ذکر نتایج آن‌ها آمده است. مروری بر برخی پژوهش‌ها و مطالعات انجام‌یافته در داخل و

### جدول ۱. مروری بر تجارب داخلی و خارجی موضوع مورد مطالعه

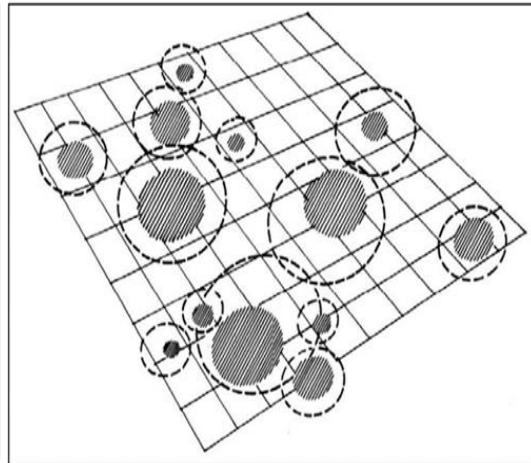
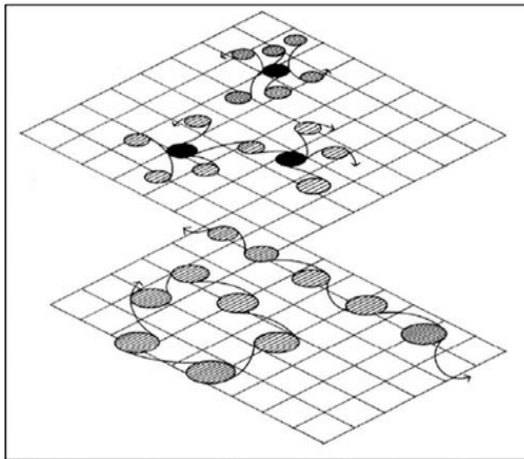
نام محقق	عنوان مطالعه	شرح نتایج
Francin (2015)	محرک توسعه	محرک‌های توسعه می‌توانند کیفیت طراحی شهری را ارتقاء داده و باعث ایجاد اتصال قوی میان مناطق جدید و قدیم در شهرها، بهبود هویت محل و تحریک بیشتر توسعه منسجم شوند. همچنین بهره‌گیری از محرک‌های توسعه در فرآیند سیاست‌گذاری‌های شهری باعث ایجاد فرصتی برای شناسایی نیاز شهروندان و بیان نظرات و پیشنهادات آنان ارانه می‌دهد.
Ling (2013)	کاربرد تئوری محرک توسعه در بازآفرینی بافت تاریخی	پروژه‌های محرک توسعه (مانند ورزشگاه‌ها، تئاتر، کافه، رستوران، اجرای هنر عمومی در فضاهای قابل تعریف میان ساختمان‌ها و ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی) می‌تواند در جذب سرمایه در بافت‌های تاریخی، افزایش صنعت گردشگری و رونق اقتصادی تأثیرگذار باشد.
Galas (2015)	بازآفرینی پایدار شهری	بررسی تجربه انگلستان در این خصوص با تأکید بر این مطلب بوده است که اجرای سیاست‌های بازآفرینی شهری در محلات شهری به شدت تحت تأثیر محل اجرای سیاست می‌باشد
Agnes (2009)	بازآفرینی رویکردی نوین به شهر دهلی نو	برای بازآفرینی با توجه به ماهیت روستایی مهاجران می‌توان از سازمان‌های مردم نهاد فعال در این حوزه استفاده کرد.
Bohannon (2004)	مفهوم محرک توسعه شهری	دلیل عدم موفقیت سیاست‌های بازآفرینی این بوده است که اثرات اجتماعی و کالبدی را نادیده گرفته شده و این امر منجر به توسعه مجدد شهرها و همچنین باعث ایجاد خطرات زیست‌محیطی زیادی شده است. بدین سبب از پروژه‌های محرک توسعه به عنوان یک روش جایگزین دارای رویکرد جامع و یکپارچه استفاده می‌شود.
Sajadzade (2017) et al	سنجش و ارزیابی ابعاد محرک توسعه در بازآفرینی محله‌های سنتی (نمونه موردی: محله حاجی در بافت تاریخی شهر همدان)	عوامل فرهنگی-اجتماعی می‌تواند به عنوان یک محرک در محلات مورد توجه قرار گیرد و ضمن حفظ ارزش‌های تاریخی و کالبدی محله، نقش مهمی را در تبدیل محله به یک مکان زیستی هماهنگ با زندگی امروزی و متناسب با شخصیت و هویت تاریخی بازی کند.
کشت‌کار (۱۳۹۵)	ارزیابی تأثیرات پروژه‌های محرک توسعه بر ارتقای کیفیت محیط‌های شهری (مطالعه موردی: محله عودلاجان)	پروژه‌های محرک توسعه با کیفیت محیط پیرامونی ارتباط معناداری دارد و در ابعاد اقتصادی و کالبدی تأثیر مثبتی داشته است اما در ابعاد اجتماعی و محیطی موفق نبوده است.
قانع (۱۳۹۶)	امکان‌سنجی استفاده از قابلیت‌ها و توانایی‌های هنر عمومی به عنوان محرک توسعه در بازآفرینی بافت فرسوده (نمونه موردی: محله چهارراه مازندران)	شاخص‌های هنر عمومی توانسته‌اند سهم نسبتاً قابل توجهی از تغییرات توسعه محله را توضیح دهند. ضمناً بخش قابل توجهی از این تغییرات نیز منوط به مداخله متغیرهای بیرونی ناشناخته و بررسی نشده اعم از سیاسی، اقتصادی، اجتماعی و ... می‌باشد. همچنین در تبیین متغیر توسعه محله‌ای بیشترین ضریب تأثیر را هنر منظر داشته است.
سجاد زاده و زلفی‌گل (۱۳۹۴)	طراحی شهری در بازآفرینی محلات سنتی با رویکرد محرک توسعه (نمونه موردی: محله گلپا همدان)	با توجه به اینکه ابعاد محرک توسعه شامل چهار بعد: اجتماعی فرهنگی، اقتصادی، کالبدی-فضایی و زیست‌محیطی می‌باشد بر این اساس بعد اجتماعی فرهنگی در محله گلپا اولویت بیش‌تری را به خود اختصاص داده و توجه به مسائل و موضوعات اجتماعی مسأله اصلی رویکرد محرک توسعه در محله مذکور می‌باشد. ضمن آنکه در بعد اجتماعی، تعاملات اجتماعی، مشارکت، اعتماد و امنیت در اولویت توجه قرار دارند.
پورجعفر و دهقانی (۱۳۹۰)	نقش بازآفرینی مناظر فرهنگی بر ارتقای کیفیت زندگی شهروندی (مطالعه موردی: مجموعه زندیه شیراز)	بازآفرینی و توانمندسازی مناظر فرهنگی با توجه به اصول و قوانین مربوط به آن و با هدف ارتقای کیفیت محیط زندگی شهروندان می‌تواند میزان حضورپذیری شهروند را تضمین کند.

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

در فرهنگ معین محرک به معنای حرکت کننده، تحریک کننده و برانگیزنده (معین، ۱۳۸۸) و در لغت نامه دهخدا نیز به معنای جنباننده و حرکت دهنده تعریف شده است (دهخدا، ۱۳۸۷). همچنین در دیکشنری آکسفورد این واژه به معنای چیزی که باعث افزایش فعالیت، علاقه، شور

در زمینه مشخص شود، تعبیر شده است (Couch and Fraser, 2003). هدف محرک شهری، هدفی فزاینده است که بازآفرینی مستمر بافت شهری را به دنبال دارد (Attoe & Logan, 1989: 46). محرک‌های توسعه را می‌بایست تعدادی پروژه بیان کرد که احیای بافت شهری را منجر می-

توسعه شهری باشند و دوم اینکه در نزدیکی مؤسسات تجاری (تک عملکردی و چند عملکردی) واقع شوند و برنامه‌ریزی استراتژیک برای نقاط ابتدایی و انتهایی که الگو حرکتی پیاده روها را شکل دهد. پروژه‌های محرک توسعه، پروژه‌هایی هستند که از آن‌ها به عنوان کاتالیزگر در توسعه استفاده می‌کنند. نظریه کاتالیستی یک مکانیسم اجرایی واحد، شکلی نهایی یا یک شخصیت بصری ارجح برای تمامی مناطق شهری را تجویز نمی‌کند. تمرکز پروژه‌ها، تخمین یک ایده آل فیزیکی تعیین شده نیست بلکه اثر واکنشی عناصر جدید و موجود و تأثیر آن‌ها بر آینده شکل شهر می‌باشد (Attoe, 1989).



شکل ۱. فرآیند کاتالیزوری و انواع واکنش‌های آن، (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

(Quality) به معنی چگونگی آمده و QoI از منظر واژگانی به معنی چگونگی زندگی و دربرگیرنده تفاوت‌های آن است که برای هر فرد، ویژه و متفاوت با دیگران است (Kord Zangeneh, 2006, 20). کیفیت به آن ویژگی مشخصه یک چیز یا پدیده اطلاق می‌شود که تأثیر عاطفی و عقلانی خاصی بر انسان می‌گذارد (Khademi and et al., 2009: 57). بر طبق استانداردهای برنامه شهر چین، مفهوم کیفیت محیطی شهر می‌تواند چنین تعریف شود: کیفیت محیطی شهر در درجه‌ای است که تمام محیط یا برخی عناصر محیط در مقیاس شهر همانند اتمسفر و آب جهت زیست انسان، اقتصاد شهری و محیط اجتماعی مناسب باشد

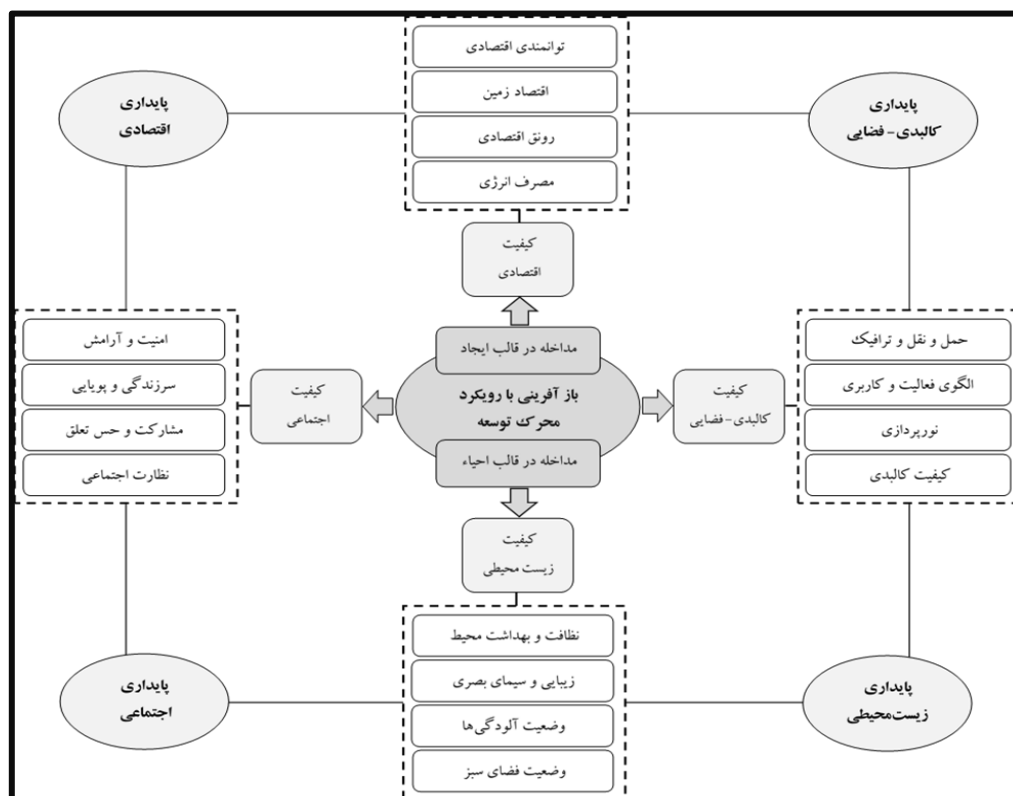
گردند (بوهنان، ۲۰۰۴: ۱۰). هدف اصلی پروژه محرک، خلق توسعه‌ای است که فراتر از عرصه خودش باشد و حضور فیزیکی توسعه به وضوح قابل مشاهده خواهد بود (Smyth, 1994: 20). از دیدگاه آلن کاکرین، موفقیت این پروژه‌ها در برخی مواقع با توسل به میزان جذب سرمایه-گذاری بخش خصوصی توجیه و نهایتاً میزان موفقیت آن‌ها، تنها بر اساس جذب منابع ایالتی و فدرال برای تشویق توسعه و نه حل مسائل اجتماعی سنجیده می‌شده است (کاکرین، ۱۳۸۷: ۲۰۷-۱۷۴). استرنبرگ (۲۰۰۲) اشاره می‌کند که پروژه‌های محرک توسعه‌ای موفق هستند که نخست فعالیت-های اجتماعی و اقتصادی را بازتولید کند و تسهیل‌کننده

در خصوص انواع محرک توسعه (Hamilton 2009) استدلال می‌کند: پروژه‌های محرک توسعه را می‌توان در ساختمان‌های فردی (مانند هتل، مجتمع مرکز خرید و غیره) و در محوطه‌ها (مراکز حمل و نقل و غیره)، محلات مرکزی و در کوچک‌ترین مقیاس در قالب اجرای هنر عمومی در فضاهای قابل تعریف بین ساختمان‌ها و در نزدیکی هم ایجاد کرد (Francin, 2015; Ling, 2013; Grodach, 2008; Elnokaly and Elseragy, 2008).

اما مقوله بعدی که می‌بایست از جنبه‌های نظری و مفهومی تشریح شود، کیفیت محیط شهری است. واژه کیفیت در لاتین (Qual) به معنی چیزی و چه و

و ویژگی‌های خاص عناصر تشکیل‌دهنده آن (RMB, 1996) و سلامتی و امنیت در ترکیب با جنبه‌هایی همچون راحتی و جذابیت (RIVM, 2002) تعریف کرد. بنابراین می‌توان عنوان کرد که پروژه‌های محرک توسعه و کیفیت محیط شهری مانند دو روی یک سکه عمل می‌کنند. نگاهی همه‌جانبه به شرایط مبنایی و محور قرار دادن ویژگی‌های کالبدی- فضایی، اجتماعی فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی محیط شهری مورد از نکات اصلی مورد تأکید هر دو مفهوم شهری می‌باشد. بنابراین مبنای چارچوب مفهومی این تحقیق مبتنی بر رویکرد بازآفرینی است که نقش اساسی در محرک‌های توسعه در راستای پایداری کیفیت محیط شهری ایفا می‌کند. بر همین اساس شکل زیر مدل و چارچوب مفهومی مقاله را نشان می‌دهد.

(Dou kaili, 2003: 6). کیفیت محیط شهری یک مفهوم چند بعدی است که با مفاهیمی همچون کیفیت زندگی، کیفیت مکان، ادراک و رضایت شهروندی و قابلیت زندگی اشتراکاتی دارد (Kamp, 2003: 6). کیفیت محیط شهری عبارت است از شرایط اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و کالبدی- فضایی محیط شهری که نشان دهنده میزان رضایت یا عدم رضایت شهروندان از محیط شهری باشد (Bahraminejad, 2003: 44). کیفیت محیط شهری را می‌توان حسی از رفاه و رضایت برای افراد از طریق شاخص‌های فیزیکی، اجتماعی و یا نمادین (Lansing and marans, 1969)، اتکاء بر عواملی همچون ادراک انتزاعی، طرز تلقی و ارزش‌های متفاوت بین افراد و گروه‌ها (Porteous, 1971)، نمایش عددی شاخص‌های عینی و انتزاعی سکونت (Campel et al, 1976)، ادراک مکان به طور تمام و کمال



شکل ۲. مدل و چارچوب مفهومی تحقیق، (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

روش تحقیق به کار رفته در این مقاله، به لحاظ هدف، کاربردی و در زمره پژوهش‌های توصیفی و تحلیلی است

## ۲. روش تحقیق

که به شیوه پیمایش انجام یافته است. جامعه آماری شامل شهروندان ۱۵ سال و بالاتر محله هرنندی به عنوان نمادی از بافت مرکزی شهر تهران، است. ابزار گردآوری داده‌ها در این پژوهش، پرسشنامه محقق ساخته است و داده‌ها از طریق حضور میدانی و با شیوه‌ای تصادفی گردآوری شده‌اند. تعیین حجم نمونه بر پایه فرمول کوکران به شرح زیر انجام یافته است. جمعیت محله هرنندی بر پایه آخرین سرشماری عمومی نفوس و مسکن، ۲۴ هزار نفر است.

بر اساس فرمول کوکران، ۳۷۸ نفر به عنوان حجم نمونه انتخاب شد اما به منظور استحکام نتایج پیمایش این تعداد به

۴۰۰ نفر افزایش یافته و توزیع پرسشنامه در بین این تعداد سکنه انجام شد. روش نمونه‌گیری به این منظور، نمونه‌گیری تصادفی ساده بوده است. در تجزیه و تحلیل اطلاعات پیمایش از آمارهای توصیفی مانند شاخص‌های مرکزی و آمارهای استنباطی مانند ضریب همبستگی پیرسون، تحلیل رگرسیون و مدل تحلیل مسیر استفاده شده است. روایی پرسشنامه بر اساس اعتبار صوری و پایایی آن بر اساس ضریب آلفای کرونباخ با گردآوری داده‌های ۳۰ پرسشنامه به شرح جدول زیر بدست آمد.

جدول ۲. مقدار ضریب آلفای متغیرهای تعریف شده

متغیرهای کلی	متغیرهای جزئی	ضریب آلفای کرونباخ
پروژه‌های محرک توسعه	کیفیت اقدامات مداخله‌ای	۰,۷۶۰
	اثربخشی اقدامات مداخله‌ای	۰,۶۹۶
کیفیت محیط شهری	کیفیت کالبدی- فضایی	۰,۸۱۰
	کیفیت اجتماعی فرهنگی	۰,۷۸۴
	کیفیت اقتصادی	۰,۷۱۸
	کیفیت زیست‌محیطی	۰,۷۳۰

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

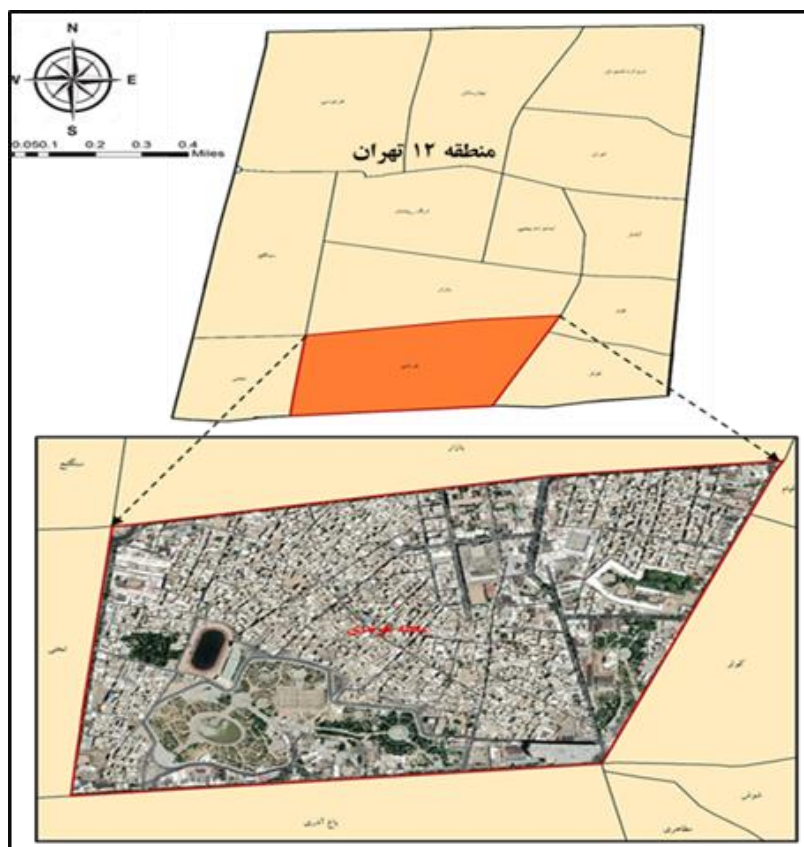
## ۲. ۱. محدوده مورد مطالعه

محله هرنندی در ناحیه ۴ منطقه ۱۲ شهرداری تهران قرار دارد. این محله که یکی از قدیمی‌ترین و تاریخی‌ترین محلات شهر تهران هم محسوب می‌شود، در مرکز تهران قرار گرفته است. این محله از جنوب به خیابان شوش، از شمال به خیابان مولوی، از شرق خیابان ری و از غرب به خیابان خیام محدود می‌شود که در واقع می‌توان گفت در قلب تهران واقع شده است. همچنین این محله با ۱۴۰ هکتار وسعت (۳/۲ درصد محدوده تهران) و ۲۷۰۰۰ نفر جمعیت (۳/۷ درصد جمعیت کلان‌شهر) بیش از سه چهارم تهران ناصری (مرکز تاریخی تهران) را پوشش می‌دهد. از سوی دیگر بیش از ۲۷٪ سطح محله بیش از ۴۰۰ سال و ۷۳٪ از بافت بیش از ۲۰۰ سال قدمت دارد (کلانتری و همکاران،

۱۳۹۸: ۵۱). بررسی‌های اولیه مختلف از برخی شاخص‌های عمده کالبدی- فضایی و اجتماعی فرهنگی نشان می‌دهد که از منظر بسیاری از شاخص‌های منفی، این محله در رتبه‌های بالا قرار دارد. به عنوان مثال از منظر تعداد بناهای مخروبه، بعد از بازار محله هرنندی قرار گرفته است. یا در مورد مؤلفه دانه‌بندی قطعات ریز، رتبه اول از آن محله هرنندی در بین محله‌های منطقه ۱۲ تهران است. به لحاظ جمعیت بیکار نیز وضعیت این محله چندان مطلوب نبوده و در رتبه سوم قرار دارد. به لحاظ قیمت زمین مسکونی نیز این محله در اولویت‌های آخر واقع شده است. یا در خصوص میزان باسوادی و تحصیلات، محله هرنندی در رتبه‌های آخر قرار گرفته است. به لحاظ میزان زباله تولیدی نیز در ردیف‌های ابتدایی در بین محله‌های منطقه ۱۲ جای دارد (علی‌اکبری و

اجرا درآمده است. بخشی از یافته‌های پژوهش به این امر اختصاص یافته است که اقدامات متعدد انجام یافته در این بافت در کیفیت محیط شهری آن چه تأثیراتی بر جای گذاشته است.

همکاران، ۱۳۹۹: ۴۹۱). محله هرندی با معضلات متعدد در حوزه‌های مختلف شهری مواجه است. از طرفی اقدامات و سیاست‌های مداخله‌ای با رویکردهای متنوع از توسعه و ساماندهی گرفته تا طرح تجمیع بوستان‌ها در این محله به



شکل ۳. نقشه موقعیت محله هرندی منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱

### ۳. یافته‌های تحقیق

هرندی اثر بخشی چندان مطلوبی بر کیفیت محیط آن نداشته است. تحلیل وضعیت اجتماعی فرهنگی محله هرندی حاکی از آن است که روی هم رفته اقدامات در حوزه فوق نیز چندان اثربخش نبوده است. رقم میانگین کلی این مقوله ۲,۸۳ بدست آمد که مقدار ناچیزی است. کیفیت محیط زیست محله هرندی مقوله دیگری است که یافته‌ها در این خصوص حکایت از آن دارد که علیرغم انجام اقدامات و سیاست‌های مداخله‌ای در این محله، اما محیط زیست آن همچنان با مشکلات عمده‌ای مواجه است. رقم میانگین کیفیت زیست محیطی ۳,۰۸ است که نشان از وضعیت نه چندان مطلوب آن دارد.

تحلیل وضعیت کالبدی- فضایی محله هرندی بر اساس یافته‌های پیمایش نشان داد که انجام اقدامات مداخله‌ای در محله هرندی تا حدودی فضاها را بلااستفاده و رها شده را سامان داده است. میانگین پاسخگویان برای این مقوله، ۴,۰۳ است که رقم بالایی است. اما ارتقای کیفیت معابر و پیاده-روها با میانگین ۱,۸۹ نشان می‌دهد که انجام اقدامات مداخله‌ای بر این مقوله تأثیرات بسیار کمتری داشته و اثربخشی لازم را نداشته است. ارزیابی کلی از کیفیت کالبدی- فضایی محله هرندی با میانگین ۳,۱۲ نیز نشان داد که روی هم رفته اقدامات و سیاست‌های مداخله‌ای در محله

جزئیات آماری مربوط به وضعیت کالبدی-فضایی، اجتماعی فرهنگی، اقتصادی و زیست محیطی محله هرندی از نگاه پاسخگویان در شکل زیر آمده است.

یافته‌های پیمایش در حوزه اقتصادی محله هرندی نیز وضعیت خوبی را نشان نداد و میانگین پاسخگویان برای این مقوله ۲,۸۴ بدست آمد که پایین‌تر از حد میانه است.



شکل ۴. وضعیت محله هرندی پس از انجام اقدامات مختلف از نگاه پاسخگویان، (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

از این آزمون به دلیل ماهیت متغیرهای اصلی پژوهش بوده که از نوع فاصله‌ای بودند. نتایج حاصل از آزمون ضریب همبستگی پیرسون بین دو متغیر فوق در جدول زیر آمده است.

**بررسی و آزمون فرضیه**  
به منظور تعیین رابطه بین کیفیت اقدامات مداخله‌ای و کیفیت محیط محلات شهر تهران بطور کلی و آزمون فرضیه مقاله از ضریب همبستگی پیرسون استفاده شده است. استفاده

محرك توسعه در بافت مرکزی محله‌های شهر تهران بر کیفیت محیط آن‌ها البته بدون در نظر گرفتن سمت و سوی آن، تأثیر دارد. نتیجه این می‌شود که فرضیه اصلی مقاله مبنی بر وجود رابطه بین پروژه‌های محرك توسعه و کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران، اثبات شده و مورد تأیید قرار می‌گیرد.

اطلاعات جدول (۳) و شکل (۵) نشان می‌دهد که بین کیفیت اقدامات و کیفیت محیطی محله‌های بافت مرکزی شهر تهران بطور عام و کیفیت محیط محله هرنندی به طور خاص رابطه وجود داشته و این رابطه مثبت و معنی‌دار است. مقدار همبستگی بین این دو متغیر نیز رقم ۰,۴۴۷ را به خود اختصاص داده که نشان از رابطه‌ای نسبتاً قوی بین این دو متغیر دارد. بنابراین می‌توان عنوان نمود که هرگونه اقدامات

جدول ۳. سنجش میزان همبستگی بین کیفیت اقدامات مداخله‌ای و کیفیت محیطی محله هرندی

نتیجه آزمون	سطح اطمینان	مقدار همبستگی	متغیر مورد آزمون
معنی‌دار با ضریب اطمینان ۹۵٪	۰/۰۰۰	۰/۴۴۷	«کیفیت اقدامات» و «کیفیت محیطی محله»

	Keyfiyateghdam	Kmohitharandi
Pearson Correlation	1	.447**
Sig. (2-tailed)		.000
N	400	400
Pearson Correlation	.447**	1
Sig. (2-tailed)	.000	
N	400	400

\*\* . Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

شکل ۵. نتیجه ضریب همبستگی برای رابطه پروژه‌های محرك توسعه و کیفیت محیط محله هرندی (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

محله‌های بافت مرکزی شهر تهران، اثبات شده و مورد تأیید قرار می‌گیرد.

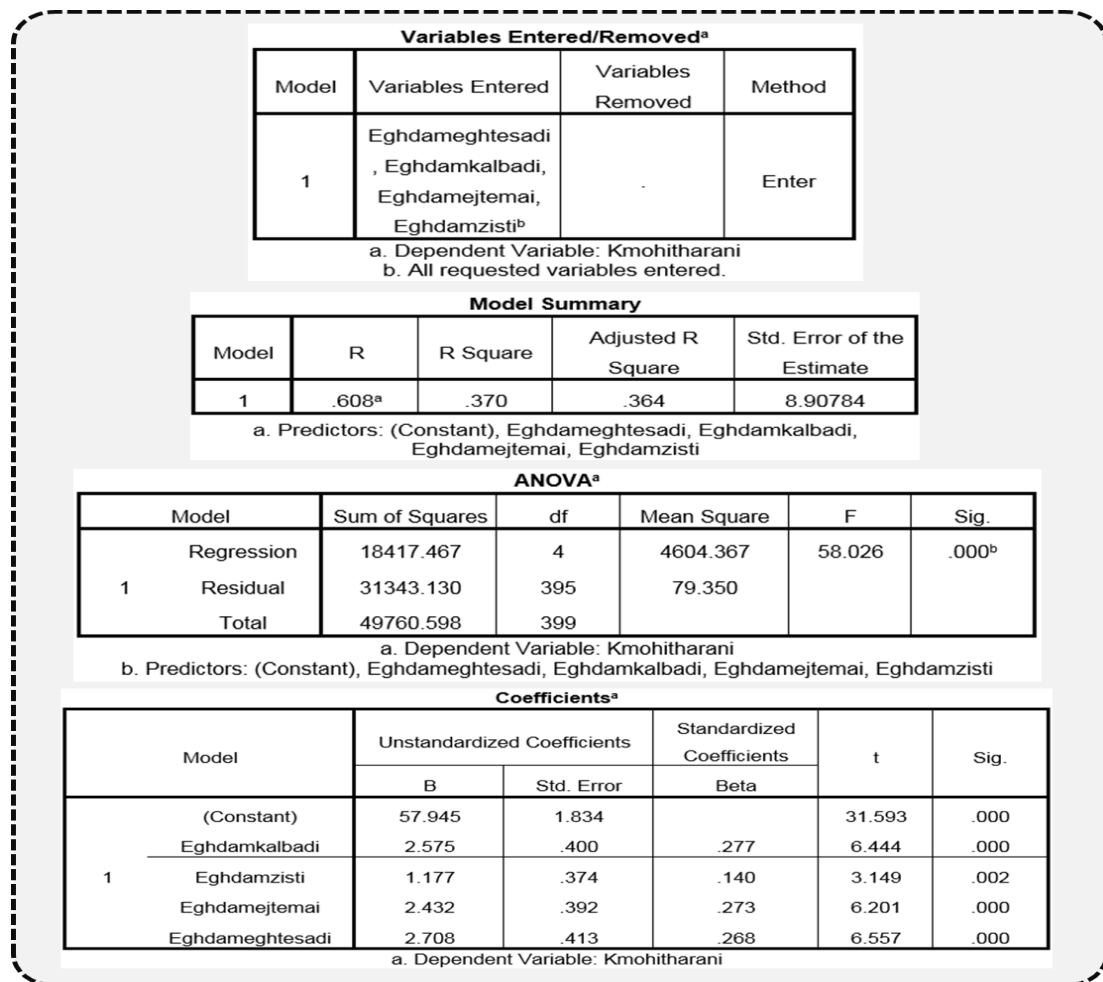
#### تحلیل رگرسیونی

تحلیل رگرسیونی در این مقاله بدین منظور انجام گرفت که تأثیرات دقیق و تفکیک شده کیفیت اقدامات کالبدی-فضایی، اجتماعی فرهنگی، زیست محیطی و اقتصادی را بر کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران مورد اندازه‌گیری قرار دهد. از آن‌جا که یک متغیر وابسته کلی برای این پژوهش یعنی کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران در نظر گرفته شده و چهار متغیر کیفیت اقدامات کالبدی-فضایی، اجتماعی فرهنگی، زیست محیطی و اقتصادی به عنوان متغیرهای مستقل پژوهش در نظر گرفته

اطلاعات جدول (۳) و شکل (۵) نشان می‌دهد که بین کیفیت اقدامات و کیفیت محیطی محله‌های بافت مرکزی شهر تهران بطور عام و کیفیت محیط محله هرنندی به طور خاص رابطه وجود داشته و این رابطه مثبت و معنی‌دار است. مقدار همبستگی بین این دو متغیر نیز رقم ۰,۴۴۷ را به خود اختصاص داده که نشان از رابطه‌ای نسبتاً قوی بین این دو متغیر دارد. بنابراین می‌توان عنوان نمود که هرگونه اقدامات محرك توسعه در بافت مرکزی محله‌های شهر تهران بر کیفیت محیط آن‌ها البته بدون در نظر گرفتن سمت و سوی آن، تأثیر دارد. نتیجه این می‌شود که فرضیه اصلی مقاله مبنی بر وجود رابطه بین پروژه‌های محرك توسعه و کیفیت محیط

تک تک متغیرهای فوق بر کیفیت محیط محله‌های بافت مرکزی شهر تهران تعیین می‌شود. شکل زیر متغیرهای وارد شده در دستگاه رگرسیونی را نشان می‌دهد.

شده است، بنابراین در یک مرحله به انجام تحلیل رگرسیونی اقدام شده است. روال کار در تحلیل رگرسیونی بدین صورت است که متغیرهای مستقل پژوهش یعنی متغیرهای چهارگانه وارد دستگاه رگرسیونی می‌شود و سپس تأثیرات



شکل ۶. نتایج تحلیل رگرسیونی برای سنجش میزان تأثیرات متغیرهای مستقل در وابسته، (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

توانسته‌اند حدوداً ۰/۳۷ درصد تغییرات متغیر وابسته (کیفیت محیطی) را تبیین کنند. آزمون (ANOVA) معناداری مدل رگرسیونی را نشان می‌دهد. با توجه به مقدار آزمون F (۵۸/۰۲۶) و سطح معنی‌داری آن (Sig= ۰/۰۰۰)، مدل رگرسیون و رابطه بین متغیرها با قبول خطای کم‌تر از ۰/۰۱ و درجه اطمینان بیش از ۰/۹۹ معنادار می‌باشد. علاوه بر این اطلاعات، تحلیل رگرسیونی میزان تأثیر استاندارد شده هر کدام از متغیرها به طور جداگانه بر روی متغیر وابسته را نمایش می‌دهد. همانطور که قابل مشاهده است، چهار متغیر

اطلاعات حاصل از تحلیل رگرسیونی نشان می‌دهد که بین کیفیت اقدامات کالبدی-فضایی، کیفیت اقدامات اجتماعی فرهنگی، کیفیت اقدامات زیست محیطی و کیفیت اقدامات اقتصادی به طور کلی، و متغیر وابسته، یعنی شاخص‌های محیطی کالبدی کیفیت زندگی، همبستگی مثبتی وجود دارد. این همبستگی عدد ۰/۶۰۸ را نشان می‌دهد، که از نظر شدت، یک همبستگی نسبتاً قوی محسوب می‌شود. ضریب تعیین یا (R<sup>2</sup>) با نشان دادن عدد (۰/۳۷۰) بیانگر آن است که متغیرهای مستقل یاد شده در مدل رگرسیونی در مجموع

اقدامات کالبدی- فضایی، اقدامات اجتماعی فرهنگی، اقدامات زیست محیطی و اقدامات اقتصادی) وارد شده در تحلیل رگرسیونی، تأثیر مثبت (یا مستقیم) بر متغیر «کیفیت محیط» محلات بافت مرکزی شهری را دارند. از نظر شدت نیز متغیر «کیفیت اقدامات کالبدی» دارای بالاترین ضریب بتا (۰,۲۷۷) و متغیر «کیفیت اقدامات زیست محیطی» دارای پایین ترین ضریب بتا (۰,۱۴۰) می باشد.

#### مدل تحلیل مسیر

روش تحلیل رگرسیون، تنها قادر به شناسایی تأثیر مستقیم هر متغیر بر متغیر وابسته است، اما در روش تحلیل مسیر، علاوه بر تأثیر مستقیم، امکان شناسایی تأثیرات غیرمستقیم هر یک از متغیرهای مستقل بر متغیر وابسته نیز وجود دارد (منصور

فر، ۱۳۸۵:۲۰۸). از طرفی در تحلیل مسیر میزان کاذب بودن روابط بین متغیرها نیز نشان داده می شود. یعنی چقدر از این روابط ناشی از متغیر مستقل مورد نظر و چقدر ناشی از متغیرهای خارج از تحلیل است. برای ارائه نمودار تحلیل مسیر لازم بود، ابتدا تنها متغیرهای مستقلی که با توجه به نتایج بدست آمده از تحلیل رگرسیونی، رابطه ای معنی دار با متغیر وابسته دارند، در دستگاه رگرسیونی قرار گرفته و تأثیر آن ها بر متغیر وابسته سنجیده شد. در مرحله بعد هر کدام از این متغیرهای مستقل به عنوان متغیر وابسته در دستگاه رگرسیونی قرار گرفته و تأثیر سایر متغیرهای مستقل بر آن ها بررسی شد. به همین ترتیب فرآیند تحلیل مسیر تا تعیین روابط آخرین متغیرها مطابق جدول زیر ادامه یافت.

جدول ۴. مراحل ورود داده ها در مدل تحلیل مسیر و اطلاعات آن

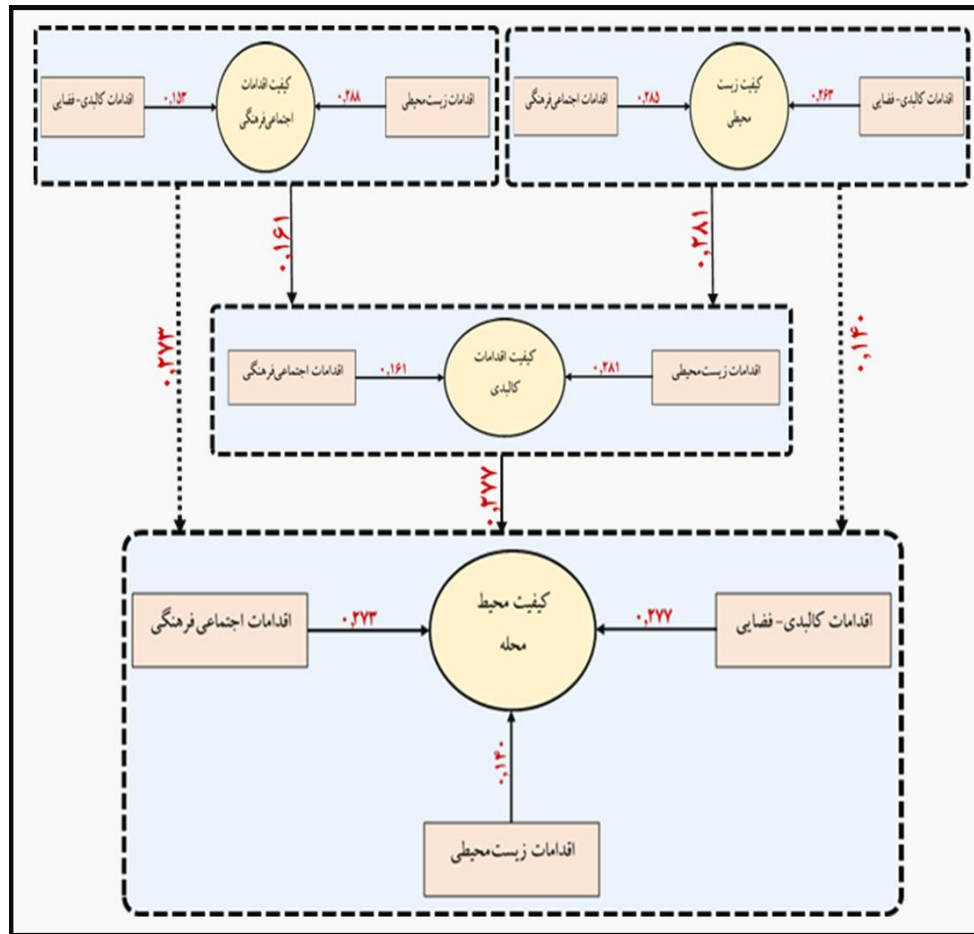
مراحل	متغیرهای وارد شده	ضریب استاندارد (بتا)	معنی داری	مقدار R	ضریب تعیین (R2)
مرحله اول (متغیر وابسته: کیفیت محیط محله)	اقدامات کالبدی	۰,۲۷۷	۰,۰۰۰	۰,۶۰۸	۰,۳۷۰
	اقدامات زیست محیطی	۰,۱۴۰	۰,۰۰۲		
	اقدامات اجتماعی	۰,۲۷۳	۰,۰۰۰		
	اقدامات اقتصادی	۰,۲۶۸	۰,۸۰۳		
مرحله دوم (متغیر وابسته: کیفیت اقدامات کالبدی)	اقدامات زیست محیطی	۰,۲۸۱	۰,۰۰۰	۰,۳۶۶	۰,۱۳۴
	اقدامات اجتماعی	۰,۱۶۱	۰,۰۰۲		
	اقدامات اقتصادی	-۰,۰۳۸	۰,۴۲۷		
مرحله سوم (متغیر وابسته: کیفیت اقدامات زیست محیطی)	اقدامات کالبدی	۰,۲۶۳	۰,۰۰۰	۰,۴۳۴	۰,۱۸۸
	اقدامات اجتماعی	۰,۲۸۵	۰,۰۰۰		
	اقدامات اقتصادی	۰,۰۰۳	۰,۹۴۴		
مرحله چهارم (متغیر وابسته: کیفیت اقدامات اجتماعی)	اقدامات کالبدی	۰,۱۵۳	۰,۰۰۲	۰,۴۲۲	۰,۱۷۸
	اقدامات زیست محیطی	۰,۲۸۸	۰,۰۰۰		
	اقدامات اقتصادی	-۰,۱۸۵	۰,۰۰۰		

(منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

سوم حاکی از آن است که اقدامات اجتماعی فرهنگی با ضریب بتای ۰,۲۸۵ بیشترین تأثیر را در کیفیت اجرای اقدامات زیست محیطی دارد. مرحله چهارم تحلیل مسیر نیز حاکی از آن است که اقدامات زیست محیطی با ضریب بتای ۰,۲۸۸ بیشترین تأثیر را در کیفیت اجرای اقدامات اجتماعی

جدول (۴) نشان می دهد که در مرحله اول اقدامات کالبدی- فضایی با ضریب بتای ۰,۲۷۷ بیشترین تأثیر را در کیفیت محیط بافت محلات مرکزی شهر تهران دارد. در مرحله دوم اقدامات زیست محیطی با ضریب بتای ۰,۲۸۱ بیشترین تأثیر را در کیفیت اجرای اقدامات کالبدی- فضایی دارد. مرحله

و فرهنگی می تواند داشته باشد. نمای شماتیک اطلاعات جدول مراحل تحلیل مسیر در قالب مدل تحلیل مسیر یک- تهران به شکل زیر ارائه می شود.



شکل ۴. مدل تحلیل مسیر مقاله، (منبع: نگارندگان، ۱۴۰۱)

#### ۴. بحث و نتیجه گیری

شهری، کیفیت پایین معابر و پیاده‌روها و ... مواجهه است. در حوزه اجتماعی فرهنگی می توان به تنگناها و مشکلاتی همچون پایین بودن هویت و حس تعلق ساکنان، ضعف در امکانات خدماتی و نبود آسایش ساکنان، از بین رفتن هویت سکونتی محله و گرایش به مهاجرت و ... اشاره کرد. مشکلاتی همچون پایین بودن نظافت و بهداشت محیط، فقدان استفاده بهینه از فضاهای سبز و پارک‌ها، پایین بودن زیبایی بصری و ضعف مبلمان شهری، آلودگی‌های هوایی و صوتی، وجود جانوران مضر شهری در برخی نقاط و ... در عرصه محیط زیست محله هرنندی وجود دارند. در حوزه اقتصادی عواملی مانند فقر و سختی گذران معیشت مردم، وجود بیکاری و نبود شغل در میان بخش اعظم ساکنان،

ارزیابی و تحلیل وضعیت موجود محله هرنندی به عنوان یکی از محلات بافت مرکزی شهر تهران نشان داد که هرگونه اقدام مداخله‌ای در قالب پروژه‌های محرک توسعه در این محله پیامدهای مختلفی در حوزه‌های کالبدی- فضایی، اجتماعی فرهنگی، اقتصادی و زیست‌محیطی داشته است. نتایج مقاله نشان داد که علیرغم انجام اقدامات متعدد در محله هرنندی - نمادی از بافت مرکزی شهر تهران- تغییرات چندان مثبتی در کیفیت محیط زندگی و فعالیت ساکنان آن ایجاد نشده است. طوریکه این محله در حوزه کالبدی- فضایی با معضلات متعددی در حال حاضر همچون فرسودگی بیش از حد فضاها، وجود فضاهای بی‌دفاع

حضور در مشاغل سطح پایین و با درآمد اندک، ناتوانی اقتصادی خانوارها در رفع نیازهای اولیه، پایین بودن ارزش زمین و املاک از قیمت واقعی آن، تمایل اندک به سرمایه-گذاری در محله و ... مطرح شدند. نتایج عمده دیگر این مقاله به شرح زیر است:

بین کیفیت اقدامات مداخله‌ای در بافت مرکزی شهری از منظر اثربخشی و پایداری و کیفیت محیط شهری آن رابطه معناداری از نوع مستقیم و مثبت وجود دارد. این رابطه به لحاظ شدت نیز در حد نسبتاً بالایی قرار داشته و نشان داد که هرگونه اقدام مداخله‌ای در قالب پروژه‌های محرک توسعه در صورتی که در یک چارچوب نظام‌اند و مبتنی بر تصمیمات و سیاست‌گذاری‌های صحیح باشد، در کیفیت محیط بافت مرکزی شهر تهران می‌تواند تأثیرات مطلوبی داشته باشد.

به ترتیب اولویت اقدامات مداخله‌ای در حوزه کالبدی-فضایی، حوزه اجتماعی فرهنگی، حوزه اقتصادی و در نهایت حوزه زیست‌محیطی تحت عنوان پروژه‌های محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی بیشترین تأثیرات مثبت را بر کیفیت محیط زندگی و فعالیت ساکنان بافت مرکزی شهر تهران دارد. به عبارتی مداخلات در حوزه کالبدی-فضایی بیشترین تأثیر را در ارتقای کیفیت محیط بافت مرکزی شهر تهران و اقدامات حوزه زیست‌محیطی نیز کمترین میزان تأثیرات مثبت را در آن دارند.

کیفیت اجرای اقدامات کالبدی-فضایی توسط سازمان‌ها و نهادهای زیربند تحت تأثیر مؤلفه‌هایی مانند کیفیت در تصمیمات، سیاست‌گذاری، مشارکت و اجرای اقداماتی در عرصه محیط زیست و عرصه اجتماعی فرهنگی قرار دارد. با ذکر این نکته که تأثیرپذیری کیفیت اجرای اقدامات کالبدی-فضای از اقدامات زیست‌محیطی به مراتب بیشتر از تأثیرپذیری از اقدامات اجتماعی فرهنگی است.

اقدامات مداخله‌ای در حوزه اجتماعی فرهنگی از این حیث که دارای ماهیتی زودبازده و موقتی نیستند و اثرات آن‌ها معمولاً در بلند مدت اتفاق می‌افتد، در ارتقا یا تنزل کیفیت محیط بافت مرکزی شهرها می‌تواند اثرات قابل ملاحظه‌ای ایفا کنند. ضمن اینکه از اقدامات حوزه زیست-محیطی تأثیرات بیشتر و از اقدامات حوزه کالبدی-فضایی نیز تأثیرپذیری کمتری دارند.

اگر اقدامات در حوزه زیست‌محیطی با سیاست‌گذاری و برنامه‌های صحیح توأم باشد، دستاوردهای مطلوبی در کیفیت محیط بافت مرکزی شهر تهران می‌تواند داشته و بالعکس اگر برنامه‌ریزی‌های صحیح در این خصوص انجام نگردد و سیاست‌های همه‌جانبه در این مورد اتخاذ نگردد، نه تنها در خود این حوزه بازدهی خوبی نداشته، بلکه در مجموع نتیجه مطلوبی بر کیفیت محیط بافت مرکزی شهر تهران نمی‌تواند در پی داشته باشد.

بیشترین تأثیرپذیری کیفیت اقدامات زیست‌محیطی نیز از نحوه تصمیم‌گیری‌ها و کیفیت اجرای اقدامات در حوزه اجتماعی و فرهنگی است. به عبارتی تصمیمات صحیح و سیاست‌گذاری‌های درست در برنامه‌ها و طرح‌های اجتماعی و فرهنگی بیشترین تأثیرات مثبت را در ارتقاء کیفیت محیط زیست بافت مرکزی شهر تهران و در نتیجه مطلوبیت فضاهای آن دارد و بالعکس سیاست‌ها و برنامه‌های اشتباه با ایجاد تأثیرات منفی بر محیط زیست، کیفیت محیط بافت محلات مرکزی شهر تهران را نیز دچار خدشه می‌کند.

یکی از نکات و نتایج جالب توجه این است که کیفیت اقدامات مداخله‌ای در حوزه اجتماعی و فرهنگی متقابلاً از نحوه اجرای طرح‌های زیست‌محیطی تأثیر می‌پذیرند. در واقع تأثیرات دو سویه و بازتولیدی بین این دو حوزه برقرار است که اگر با مکانیسم و سازوکار درستی این ارتباط برقرار باشد، نتایج مطلوب آن در کیفیت محیط بافت مرکزی

محلها شهر تهران کاملاً مشهود خواهد بود. حالت عکس این موضوع نیز صادق است.

به ترتیب اهمیت سیاست گذاریها و اجرای برنامهها در حوزه کالبدی، زیست محیطی و اجتماعی فرهنگی بیشترین تأثیر را در ارتقا یا تنزل کیفیت بافت مرکزی محلههای شهر تهران دارد. ضمن اینکه کیفیت سیاست گذاریها و نحوه اجرای برنامهها در حوزه زیست محیطی و اجتماعی فرهنگی نیز بصورت غیرمستقیم و با تحت تأثیر قرار دادن اقدامات مداخله ای در حوزه کالبدی- فضایی بیشترین تأثیرات را در ارتقاء یا تنزل کیفیت محیط بافت مرکزی شهر تهران ایفا می کند. بنابراین به منظور داشتن محیطی با کیفیت و قابل سکونت برای شهروندان بافت مرکزی شهر تهران، کیفیت اتخاذ تصمیمات و سیاست گذاریها در حوزههای فوق بسیار حائز اهمیت است.

به منظور بهره گیری مناسب از اقدامات و سیاستهای مداخله ای بطور عام و پروژههای محرک توسعه با رویکرد بازآفرینی پایدار بطور خاص در شکل گیری کیفیت محیط شهری بافت مرکزی شهر تهران، پیشنهادهایی البته با اتکا به نظرات پاسخگویان جامعه آماری پیمایش و همچنین نتایج حاصل از توصیف و تحلیل های انجام گرفته در قالب روش کمی در این مقاله بر حسب اولویت های ضرور در این خصوص به شرح زیر ارائه می شود.

اتخاذ رویکرد جامع نگر و همخوان از جانب سازمانها و ارگانهای مسئول در حوزههای مختلف امور بافت مرکزی شهر تهران و پرهیز از اتخاذ رویکردهای متنوع و متعارض در اقدامات و سیاستهای مداخله ای؛

شناسایی ریشه ای مسائل و چالش های بافت مرکزی شهر تهران و متمرکز شدن بر عناصری و محورهای خاص از جانب نهادها و ارگانهای مسئول در اقدامات و سیاستهای مداخله ای در بافت مرکزی شهر تهران؛

ایجاد سیستم نظارتی قوی بر روند سیاست گذاری، اجرا و مشارکت پروژههای محرک توسعه به منظور حذف نگاههای سلیقه ای و سوء استفاده های شخصی از فضاهای شهری؛

پرهیز از نگاه مقطعی و گذرا به مسائل و امور شهری که عمدتاً بازدهی و بهره وری آنها در بلندمدت اتفاق می افتد، و بکارگیری نگرش محتوایی در اقدامات و سیاستهای مداخله ای در بافت مرکزی شهر تهران؛

برنامه ریزی های صحیح و دقیق در تخصیص بودجه به امور اساسی و ریشه ای به منظور استحکام بخشی به روند اجرای پروژههای محرک توسعه در بافت مرکزی شهر تهران؛

تشکیل ستاد یا کمیته ای برای هماهنگی نهادها و ارگانهای مختلف مسئول در اقدامات و سیاستهای مداخله ای در بافت مرکزی شهر تهران و بدین ترتیب جلوگیری از موازی کاری؛

ایجاد فضای اعتماد و مسئولیت پذیری در نزد افراد ساکن و فعال در بافت مرکزی شهر تهران با مشارکت دهی آنها در کلیه فرآیندهای تصمیم و اجرای پروژههای محرک توسعه؛

نظارت های شدید بر کیفیت کار مسئولان نهادهای مختلف زیربند در حوزههای مختلف کالبدی- فضایی، اجتماعی فرهنگی و اقتصادی به منظور جلوگیری از کم کاری آنها؛

افزایش تخصص در حوزههای مختلف مدیریتی مرتبط با فضاهای بافت مرکزی شهر تهران از طریق بکارگیری نیروهای متخصص و مجرب در حوزه مربوط؛

افزایش توان و کارایی نهادها و ارگانهای مسئول در حوزه مداخلات بافت مرکزی شهر تهران با دوری جستن از سطحی نگری و پراکنده کاری به معنای واقعی؛

Bohannon, C.L. (2004), *The Urban Catalyst Concept Toward Successful Urban Revitalization*.

Cochran, A., (2007), *Understanding Urban Policy: A Critical Approach*, Blackwell Publishing, Oxford.

Cochrane, Alan .2009. "Urban policies, a critical approach", translated by Aref Ohosi Moghadam, Tehran: Azaraksh Publications. (in persian)

Couch, C; Fraser, C & Percy, S (ed). (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford.

Dekhoda, Ali Akbar .2009. "Dictionary", Tehran. Siros Publications. (in persian)

Ellin, N (2006). *Integral Urbanism*, London and New York :Routledge.

Elnokaly, Amira and Elseragy, Ahmed (2012), *Historic city center as catalysts for wider sustainable urban regeneration*.

Ertan, T & Egercioglu, Y (2016), *Historic city center urban regeneration: case of Malaga and Kemeralti, Izmir*, *Procedia – social and behavioral sciences*, Vol 223, pp. 601 - 607.

Ghane, Mehssa .2016. "The feasibility of the capabilities of public art as a driver of development in the regeneration of worn-out texture (case example: Mazandaran Crossroads neighborhood of Semnan)", Master's thesis, University of Arts. (in persian)

Grodach, Carl (2008), *Museum as urban catalysts: the role of urban design in flagship cultural development*, *Jornal of urban design*

Izadi, Mohammad Saeed .2009. "Urban regeneration of community action and integrated vision in organizing the target areas of urban improvement and renovation programs", *Haft Shahr Quarterly*, No. 33-34, pp. 73-8). (in persian)

اتخاذ نگاه تدریجی و عمیق در مواجهه با معضلات بافت مرکزی شهر تهران به منظور کاستن از حجم زیاد تنگناها در بلند مدت و ایجاد بسترهای مناسب برای اقدامات و سیاست‌های فراگیر و وسیع در بلند مدت؛

ارتقای هویت مسکونی و جمعی در نزد ساکنان بافت مرکزی شهر تهران از طریق جلب اعتماد و مشارکت‌دهی به منظور افزایش نشاط اجتماعی و اقتصادی و در نتیجه جلوگیری از مهاجرت؛

### تقدیر و سپاسگزاری

بنا به اظهار نویسنده مسئول، این مقاله مستخرج از رساله دکتری شهرام رضایی، دانشکده علوم جغرافیایی دانشگاه خوارزمی تهران است و فاقد هر گونه حامی مالی است..

### ۵. فهرست منابع

Ali Akbari, Ismail; Seyyed Mehdi Musa Kazemi; Mahnaz Keshavarz, Majid Jalalundi .2013. "Recognition of drivers of redevelopment of urban neighborhoods (case study: District 12 of Tehran)", *Urban Planning Geography Research*, Volume 8, Number 3, pp. 489-510. (in persian)

Alpopi, C., & Manole, C. (2013), *Integrated urban regeneration, solution for cities revitalize*, *Procedia Economics and Finance*, 6, pp.178–185.

Attoe, W& Logan, D (1989). *American urban architecture: Catalysts in the design of city*, Berkley: university of California.

Beauregard, R. A & Holcomb, H. B (1981), *Revitalizing cities*, Association of American Geographers, Washington.

Behraminejad, Dehghan .2014. "Knowledge and evaluation of the quality of the urban environment in the middle fabric of cities, a case study: the middle fabric of Shiraz city", Master's thesis, Shiraz University. (in persian)

- Revitalization, Improvement, Renovation and Empowerment of Dilapidated and Inefficient Urban Structures", Government Board Office, Tehran. (in persian)
- Moin, Mohammad .2010. "Persian Culture of Moin", Amirkabir Publications, 2nd edition. (in persian)
- O'Tool, M & Usher, D (1992), Editorial, in: P. Healey et al. (Eds) *Rebuilding the City: property-led urban regeneration*, E. & F. N. Spon, London.
- Police station, Mohsen; Ahmad Pourahmad, Yaqub Abdali .2018, "Spatial analysis of crime in inefficient urban contexts, case study: Harandi neighborhood, district 12 of Tehran", 10th year, number 1, pp. 49-60. (in persian)
- Pourjafar, Mohammadreza; Dehghani, Fahimeh .2018. "The role of recreating cultural landscapes on improving the quality of citizen's life (case example: Zandiyeh Shiraz collection)", *Naqsh Jahan magazine*, first volume, number 1, pp. 81-94. (in persian)
- Roberts, P & Sykes, H (2000), *Urban Regeneration, Handbook*, Sage Publications, London.
- Sajjadzadeh, Hassan; Hamidinia, Maryam; Dalvand, Rizvan .2016. "Measurement and evaluation of the driving dimensions of development in the regeneration of traditional neighborhoods, a case study: Haji neighborhood in the historical context of Hamedan city", *Geography and Development Journal*, No. 49, pp. 1-22. (in persian)
- Sajjadzadeh, Hassan; Zolfi Gol, Sajjad .2014. "The role of urban design in the regeneration of traditional neighborhoods with the stimulating approach of developing a case study: Hamadan's Kalpa neighborhood", *Amash Mohit Quarterly*, Volume 8, No. 31, 147-171. (in persian)
- Kayani, Akbar; Farz Ali Salari Sardari; Mohammadsadeq Afrasiabi-Rad .2009. "Investigation of urban identity in the improvement and renovation of historical contexts (case study: City of Gor Firouzabad)", *Journal of Geographical Space*, Volume 10, No. 30, pp. 21-43. (in persian)
- Kesht-kar, Vahid .2015. "Evaluation of the effects of development stimulating projects on improving the quality of urban environments, a case study: Odlajan neighborhood", Master's thesis, Tarbiat Modares University. (in persian)
- Khadami, Masoud; Alipur, Roja; Amirkhani, Arin; Lilian, Mohammad Reza .2009. "Desirability of urban streets (an attitude towards the spatial quality and readability of urban streets)", Tehran: Tahan/Hale publications. (in persian)
- Kurd Zanganeh, Jafar .2015. "Investigation of the quality of life related to the elderly and the factors affecting it", master's thesis, under the guidance of Mohammad Mirzaei, Faculty of Social Sciences, University of Tehran. (in persian)
- Laprise, M; Lufkin, S & Rey, E (2015), An indicator system for the assessment of sustainability integrated into the project dynamics of regeneration of disused urban areas, *Building and Environment*, Vol 86, pp 29–38.
- Ling, Shen (2013), *The Research and application of urban catalyst theory in revitalizing historic urban quarters redesign nanbuting district in Nanjing, China*.
- Lotfi, Sahand (2018), "Culture-Based Urban Regeneration: A Reflection on Cultural Foundations and Regeneration Actions", *Fine Arts Journal*, No. 45, pp. 49-62. (in persian)
- Ministry of Roads and Urban Development .2013. "National Strategic Document for

Smyth, H (1994), Marketing the city, the role of flagship developments in urban regeneration, Talor & Francis, UK.

Sternberg, E. 2002. what makes building catalyst? How culture facilities can be designed to spur surrounding development . Journal of Architecture and planning research, vol 19(1), 30-42.

Villagra, P; Rojas, C; Ohno, R; Xue, M & Gómez, K (2014), A GISbase exploration of the relationships between open space systems and urban form for the adaptive capacity of cities after an earthquake: the cases of two Chilean cities, Applied Geography, Vol 48, pp. 64–78.

Zheng, H. W; Shen, G. Q. P & Wang, H (2014), A review of recent studies on sustainable urban renewal, Habitat International, Vol 41, pp. 272–279.